

REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

DIARIO DE SESIONES DE LA CAMARA DE SENADORES

PRIMER PERIODO ORDINARIO DE LA XLIV LEGISLATURA

66ª SESION EXTRAORDINARIA

PRESIDE EL LIC. HUGO FERNANDEZ FAINGOLD
(Presidente en ejercicio)

ACTUAN EN SECRETARIA LOS TITULARES SEÑOR MARIO FARACHIO Y LIC. JORGE MOREIRA PARSONS

SUMARIO

1) TEXTO DE LA CITACION

"Montevideo, 17 de noviembre de 1995

La CAMARA DE SENADORES se reunirá en sesión extraordinaria el próximo martes 21, a la hora 15, a fin de informarse de los asuntos entrados y considerar el siguiente

ORDEN DEL DIA

Discusión general y particular del Proyecto de Ley por el que se faculta a los Bancos, a las Casas Financieras y a las Cooperativas de Ahorro y Crédito a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal.

(Carp. Nº 222/95 - Rep. Nº 142/95 y Anexo I)

Jorge Moreira Parsons, Mario Farachio. Secretarios"

2) ASISTENCIA

ASISTEN: los señores Senadores **Andújar, Astori, Bentancur, Bergstein, Cairo, Cid, Couriel, Chiesa, Dalmás, Gandini, Gargano, Heber, Hierro López, Irurtia, Iturralde, Korzeniak, Mallo, Michelini, Millor, Pereyra, Pozzolo, Ricaldoni, Rodríguez, Sanabria, Santoro, Sarthou, Segovia, Storace** y **Virgili.**

FALTAN: el señor Presidente del Senado, Doctor **Hugo Batalla,** en ejercicio de la Presidencia de la República; con licencia, los señores Senadores **Batlle, Brezzo, Garat** y **Posadas Montero** y, con aviso la señora Senadora **Arismendi.**

SEÑOR PRESIDENTE. - Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 15 y 11 minutos)

3) ASUNTOS ENTRADOS

-Dése cuenta de los asuntos entrados.

(Se da de los siguientes:)

"Montevideo, 21 de noviembre de 1995.

El Poder Ejecutivo remite Mensajes solicitando venia para:

designar como Fiscal Letrado Departamental de Río Negro al Dr. Ariel Victorino Cancela Vila; y

destituir de su cargo a un funcionario del Ministerio de Salud Pública.

-A la Comisión de Asuntos Administrativos.

El Ministerio de Transporte y Obras Públicas remite la información relacionada con la exposición escrita presentada por el señor Senador Luis Alberto Heber sobre el ingreso de servicios de ómnibus a la localidad de Belén, departamento de Salto.

-Oportunamente le fue entregado al señor Senador Luis Alberto Heber.

El Secretario General del Parlamento Latinoamericano remite Fax solicitando la designación de la delegación que concurrirá a la XV Asamblea Ordinaria en São Paulo y adjuntando un proyecto de modificación del estatuto del organismo.

-Se repartió a los señores Senadores. Pase a la Comisión de Asuntos Internacionales".

4) CINCUENTENARIO DE LA ORGANIZACION DE LAS NACIONES UNIDAS. Acuñación de monedas para su celebración. Proyecto de Ley.

SEÑOR ASTORI. - Pido la palabra para una cuestión de orden.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR ASTORI. - Quiero solicitar que se trate en forma urgente un tema por los motivos que el Senado rápidamente comprenderá. Se trata de un Proyecto de Ley ya sancionado por la Cámara de Representantes que autoriza al Banco Central del Uruguay a acuñar monedas conmemorativas con motivo de la celebración del Cincuentenario de las Naciones Unidas. Actualmente los plazos están corriendo y de seguir haciéndolo se podrían tornar insuperables.

Por los motivos expuestos y estando repartido el asunto en cuestión, solicito que se declare urgente y se trate de inmediato.

SEÑOR PRESIDENTE. - Se va a votar la moción de urgencia formulada por el señor Senador Astori.

(Se vota:)

-19 en 19. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Se pasa a considerar el asunto cuya urgencia fue votada: "Proyecto de Ley por el que se autoriza al Banco Central a proceder a la acuñación de monedas conmemorativas con motivo del Cincuentenario de las Naciones Unidas".

(Antecedentes:)

"La Cámara de Representantes, en sesión de hoy, ha sancionado el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Autorízase al Banco Central del Uruguay a acuñar monedas conmemorativas hasta la cantidad y en las condiciones que se determinan en los artículos siguientes, con el fin de adherirse al programa de acuñación de monedas para la celebración del Cincuentenario de la Organización de las Naciones Unidas.

Art. 2°.- El Banco Central del Uruguay podrá acuñar hasta ciento cinco mil unidades con las siguientes características:

A) El valor facial de cada unidad será de $ 200 (doscientos pesos uruguayos).

B) La moneda será de plata "proof" con un fino de 925 milésimas.

C) Su peso será de 28,28 grs. y su diámetro de 38,61 mm.

D) Su forma será circular y su canto estriado.

E) El anverso llevará al centro el Escudo Nacional; arriba, circundando el Escudo, la Leyenda "República Oriental del Uruguay" y abajo el año "1995".

F) El reverso llevará en el centro del campo el logotipo creado por la Organización de las Naciones Unidas para esta celebración; arriba, circundando el logotipo, la leyenda "Cincuentenario de Naciones Unidas" y abajo el valor "$ 200".

Art. 3°.- La comercialización de las monedas estará a cargo de la Organización de las Naciones Unidas a través de la British Royal Mint y la ejecución del programa no tendrá gastos para el Estado, salvo aquellos que deriven de las monedas acuñadas para nuestro país.

Art. 4°.- Facúltase al Banco Central del Uruguay a vender al exterior las monedas cuya acuñación se autoriza por la presente Ley, a disponer su desmonetización y la enajenación de las piezas desmonetizadas.

Art. 5°.- Se autoriza al Banco Central del Uruguay a prescindir del requisito de la licitación pública, facultándose a esos efectos a contratar, en forma directa, la acuñación de estas monedas.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 1° de noviembre de 1995.

Martín García Nin Secretario — **Guillermo Stirling** Presidente

SEÑOR PRESIDENTE.- Léase el proyecto.

(Se lee)

-En consideración.

SEÑOR ASTORI.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR ASTORI.- Debido a las urgentes tareas que tiene el Senado, quiero señalar en forma breve que este Proyecto de Ley trata sobre la acuñación de monedas conmemorativas relativas a la celebración del Cincuentenario de las Naciones Unidas. El Proyecto ya fue sancionado por la Cámara de Representantes y los detalles de la acuñación constan en el contenido de dicho Proyecto de Ley.

En el artículo 2° se autoriza al Banco Central del Uruguay a acuñar hasta 105.000 unidades con las características que se detallan; en el 3° se encomienda la comercialización a la British Royal Mint. Asimismo, en dicho artículo consta -lo que es muy importante- que la ejecución del programa no tendrá gastos para el Estado uruguayo.

Teniendo un antecedente muy comparable en el tiempo, cuando este Senado aprobó por unanimidad la acuñación de monedas conmemorativas del cincuentenario también de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, creo que el Cuerpo puede dar su voto favorable.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar en general el Proyecto de Ley.

(Se vota:)

-21 en 21. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En discusión particular.

SEÑOR ASTORI.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR ASTORI.- Mociono para que se suprima la lectura de los artículos y para que el Proyecto de Ley se vote en bloque.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra se va a votar la moción formulada.

(Se vota:)

-22 en 23. **Afirmativa.**

(El texto de los artículos cuya lectura se resolvió suprimir es el siguiente:

"Artículo 1°.- Autorízase al Banco Central del Uruguay a acuñar monedas conmemorativas hasta la cantidad y en las condiciones que se determinan en los artículos siguientes, con el fin de adherirse al programa de acuñación de monedas para la celebración del Cincuentenario de la Organización de las Naciones Unidas.

Art. 2°.- El Banco Central del Uruguay podrá acuñar hasta ciento cinco mil unidades con las siguientes características:

A) El Valor facial de cada unidad será de $ 200 (doscientos pesos uruguayos).

B) La moneda será de plata "proof" con un fino de 925 milésimas.

C) Su peso será de 28,28 grs. y su diámetro de 38,61 mm.

D) Su forma será circular y su canto estriado.

E) El anverso llevará al centro el Escudo Nacional; arriba, circundando el Escudo, la Leyenda "República Oriental del Uruguay" y abajo el año "1995".

F) El reverso llevará en el centro del campo el logotipo creado por la Organización de las Naciones Unidas para esta celebración; arriba, circundando el logotipo, la leyenda "Cincuentenario de Naciones Unidas" y abajo el valor "$ 200".

Art. 3°.- La comercialización de las monedas estará a cargo de la Organización de las Naciones Unidas a través de la British Royal Mint y la ejecución del programa no tendrá gastos para el Estado, salvo aquellos que deriven de las monedas acuñadas para nuestro país.

Art. 4°.- Facúltase al Banco Central del Uruguay a vender al exterior las monedas cuya acuñación se autoriza por la presente Ley, a disponer su desmonetización y la enajenación de las piezas desmonetizadas.

Art. 5°.- Se autoriza al Banco Central del Uruguay a prescindir del requisito de la licitación pública, facultándose a esos efectos a contratar, en forma directa, la acuñación de estas monedas.")

Si no se hace uso de la palabra, se van a votar en bloque los artículos del 1° al 5°.

(Se vota:)

-23 en 23. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Queda aprobado el Proyecto de Ley que se comunicará al Poder Ejecutivo.

(No se publica el Proyecto de Ley aprobado por ser igual al considerado.)

5) PRESTAMOS HIPOTECARIOS. FINANCIACION Y DINAMIZACION DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

PROYECTO DE LEY

SEÑOR PRESIDENTE.- El Senado entra al orden del día con la consideración del asunto que figura en primer término: "Proyecto de Ley por el que se faculta a los Bancos, a las Casas Financieras y a las Cooperativas de Ahorro y Crédito a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal. (Carp. N° 222/95 - Rep. N° 142/95)".

(Antecedentes:)

"Carp. N° 222/95
Rep. N° 142/95

INFORME

Al Senado:

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial aprobó por mayoría el Proyecto de Ley, enviado por el Poder Ejecutivo, que amplía el campo de aplicación de los préstamos hipotecarios, para dinamizar la construcción bajo el régimen de propiedad horizontal.

El Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, estableció un régimen especial en favor exclusivo del Banco Hipotecario a los efectos de los préstamos para la construcción de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. A diferencia del régimen general de propiedad horizontal, regulado por la Ley N° 10.751, del 25 de junio de 1946, las normas referidas establecen que surge la propiedad horizontal antes que el edificio esté terminado si se cumplen ciertos requisitos. Asimismo, eso determina que el Banco Hipotecario se encuentre facultado para conceder préstamos garantizados con la hipoteca del futuro edificio.

La puesta en práctica de ese sistema generó, en su momento, un importante incremento en la construcción de viviendas en todo el país. A la luz de esa experiencia, resulta aconsejable dar mayor amplitud al

Decreto-Ley N° 14.261, de modo que puedan participar de esa modalidad operativa los Bancos y otras entidades financieras.

Corresponde informar que el Proyecto de Ley implica que el nacimiento de la horizontalidad se verificará una vez cumplidos los siguientes requisitos: a) emisión del permiso de construcción del edificio por el Municipio; b) aprobación del plano-proyecto de fraccionamiento horizontal por parte del Municipio; c) inscripción del plano-proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional; d) empadronamiento y avaluación fiscal provisional de las unidades a construirse; y e) otorgamiento del reglamento de copropiedad. Como se advierte, los requisitos son más livianos que los fijados por la Ley original de la propiedad horizontal pero, a su vez, suficientes como para garantizar los resguardos técnicos y jurídicos imprescindibles.

Respecto al articulado del Proyecto de Ley enviado por el Poder Ejecutivo, la Comisión modificó la redacción del artículo 1°, haciendo más genérica la mención a las entidades de intermediación financiera, para que puedan operar con el nuevo sistema todas las instituciones previstas por el Decreto-Ley N° 15.322 y sometidas a los controles del Banco Central. Es oportuno señalar que esa redacción más amplia fue sugerida precisamente por el Directorio del Banco Central, cuando sus integrantes concurrieron a la Comisión para dar su aval al Proyecto de Ley. Asimismo es necesario recordar que el Directorio del Banco Hipotecario también dió su aprobación al proyecto y no le interpuso reparos.

La Comisión entiende que la apertura de nuevas fuentes de financiamiento tendrá consecuencias positivas, tanto en la generación de empleo como en la ampliación de la oferta de vivienda. Las empresas privadas que respaldan la industria de la construcción, particularmente en el campo de la propiedad horizontal, no cuentan con recursos o líneas de crédito suficientes para financiar viviendas a mediano y largo plazo. Con la puesta en marcha de este sistema, ingresarán más empresas al mercado y habrá mayores facilidades para que sectores de bajos ingresos puedan adquirir su vivienda.

A su vez, es indudable que la canalización de inversiones en esta actividad tendrá repercusiones inmediatas y positivas en la economía y en el empleo.

Por todas estas razones y por otras que daremos en Sala, aconsejamos al Cuerpo una rápida sanción del Proyecto de Ley.

Sala de la Comisión, a 31 de octubre de 1995.

Luis Hierro López. Miembro Informante. Senador.

PROYECTO DE LEY (SUSTITUTIVO)

Artículo 1°.- Facúltase a las entidades de intermediación financiera comprendidas en el artículo 1° del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982, a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946 y sus modificativas), conforme a las normas especiales que se establecen seguidamente.

Artículo 2°.- Al solo efecto de tales préstamos de financiación, se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan, una vez cumplidos los requisitos establecidos en los literales A) y B) del artículo 34 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y otorgado el reglamento de copropiedad (artículo 16 de la Ley N° 10.751).

Artículo 3°.- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal y comprendidos en las normas de la presente Ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

Sala de la Comisión, a 31 de octubre de 1995.

Luis Hierro López (Miembro Informante), **Sergio Chiesa, Carlos Garat, Wilson Sanabria.** Senadores.

Ministerio de Economía y Finanzas
Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

Montevideo, 20 de Julio de 1995.

Sr. Presidente de la
Asamblea General,
Dr. Hugo Batalla.
Presente

Sr. Presidente:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de remitir a consideración de ese Cuerpo un Proyecto de Ley referente a ampliar el campo de aplicación del Capítulo III del Decreto-Ley N° 14.261 de 3 de setiembre de 1974, (artículos 33 a 43) de modo de incentivar la construcción de viviendas en régimen de propiedad horizontal y, al mismo tiempo, dinamizar la industria de la construcción.

Dicho régimen legal habilitó al Banco Hipotecario del Uruguay a acordar préstamos para financiar la cons-

trucción de edificios de propiedad horizontal, toda vez que se cumplieran, con arreglo a su artículo 34, los siguientes requisitos:

A) Concesión del correspondiente permiso de construcción y aprobación del plano-proyecto de fraccionamiento horizontal, por el Municipio respectivo.

B) Inscripción del referido plano-proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional, así como empadronamiento y avaluación fiscal provisional de las unidades a construirse.

C) Otorgamiento del reglamento de la copropiedad, conforme a los proyectos aprobados por las oficinas del Banco Hipotecario del Uruguay.

Se obvió, así la tradicional prohibición del Código Civil, (artículo 2332), respecto de la posibilidad de hipotecar bienes futuros. El Banco Hipotecario del Uruguay pudo, por esta vía, ampliar la colocación de sus fondos a los adquirentes de las futuras viviendas, con la seguridad de que los mismos pagarían sus adeudos, al garantizarse el crédito con hipoteca sobre la unidad adjudicada.

La puesta en práctica de este sistema generó, en su momento, un importante incremento de la construcción de viviendas en todo el país.

A la luz de esa experiencia, resulta aconsejable dar mayor amplitud al Decreto-Ley N° 14.261, de modo que el sistema de intermediación financiera, a través de los Bancos y de las Casas Bancarias, pueda dar un vigoroso impulso a la construcción de edificios de propiedad horizontal, amparado en las imprescindibles garantías jurídicas que otorga la legislación citada.

Como consecuencia de la ampliación del régimen del Decreto-Ley N° 14.261, en los términos propuestos, se abrirán nuevas fuentes de financiación para la adquisición de viviendas a importantes sectores de la población que hoy no tienen acceso a créditos a mediano y largo plazo.

Las empresas privadas que respaldan la industria de la construcción, particularmente en el campo de la propiedad horizontal, no pueden captar a dichos sectores de la población pues, por regla general, estas empresas no cuentan con recursos o líneas de créditos suficientes para financiar directamente la adquisición de viviendas a mediano y largo plazo.

La banca privada conjuntamente con el Banco Hipotecario del Uruguay, puede cumplir ese rol ampliado el campo de sus colocaciones con garantías jurídicas adecuadas.

Pero las ventajas principales de este Proyecto de Ley, de resultar aprobado, operarán en el campo general de la economía, de la ocupación y del mercado de viviendas, con innegables beneficios de orden social.

Se propende a lograr el desarrollo de la industria de la construcción, que hoy enfrenta ciertas dificultades. Son por demás conocidos los efectos positivos que tiene la construcción sobre el crecimiento del P.B.I. y otras variables de la economía del país. Entre dichos efectos cabe destacar el de la absorción de la mano de obra, con incidencia favorable en el consumo e, indirectamente, en la recaudación impositiva y en la del sistema de seguridad social.

Además, -y no es éste el menor mérito del régimen propuesto- al ampliarse considerablemente la oferta de viviendas en condiciones de financiamiento favorables, se contribuirá de modo importante a reducir el déficit que en esta materia registra el país, en beneficio de amplios sectores de la población.

Más aún, si la aplicación del nuevo sistema genera confianza como para que los futuros préstamos se instrumenten a largo plazo, podrán acceder al mercado sectores de bajos ingresos, ya que la cuota de amortización de una vivienda económica en plazos extensos, podría ser accesible para familias modestas.

Por último, señalamos que las facultades excepcionales que el Decreto-Ley N° 14.261 otorga al Banco Hipotecario del Uruguay, particularmente en sus artículos 35 y 37, no se extienden a la banca privada, por ser sólo admisible en la órbita de la actuación estatal y no resultar imprescindibles para la generalización del régimen de que se trata.

Sin otro particular, saluda al señor Presidente con la mayor consideración.

Julio María Sanguinetti, PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, **Luis A. Mosca, Juan Chiruchi.**

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Facúltase a los Bancos, a las Casas Financieras y a las Cooperativas de Ahorro y Crédito comprendidas en el artículo 28 del Decreto-Ley N° 15.322 de 17 de setiembre de 1982, a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal, (Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946 y sus modificativos), conforme a las normas especiales que se establecen seguidamente.

Art. 2°.- Al solo efecto de tales préstamos de financiación, se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan,

una vez cumplidos los requisitos establecidos en los literales A) y B) del artículo 34 del Decreto Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y otorgado el reglamento de copropiedad, (artículo 16 de la Ley N° 10.751).

Art. 3°.- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal y comprendidos en las normas de la presente Ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

Luis A. Mosca, Juan Chiruchi".

SEÑOR PRESIDENTE.- Léase el proyecto.

(Se lee)

-En discusión general.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial aprobó por mayoría el Proyecto de Ley que está a estudio del Senado, por el cual se amplía el alcance del régimen hipotecario en una modalidad reservada hasta ahora, en forma exclusiva, al Banco Hipotecario del Uruguay. Con esta iniciativa que vamos a sancionar, el nuevo régimen alcanzaría a las Instituciones de Intermediación Financiera, o sea, a los Bancos privados, a las Cooperativas que operan en ese rubro, a las Casas Bancarias y a otras entidades dedicadas especialmente al financiamiento.

En términos resumidos, esto significa que un importante segmento de empresas constructoras que hoy no pueden ofrecer un adecuado financiamiento a quienes estén interesados en sus ofertas, podrá contar con el apoyo de las instituciones financieras. A su vez, estas últimas tendrán como garantía la hipoteca de cada una de las unidades del edificio en construcción o "en el pozo", como se dice corrientemente en la jerga de la construcción.

Asimismo, es oportuno recordar que, cuando se votó este procedimiento para el Banco Hipotecario, se generó un "boom" en la construcción, lo que hizo que un número muy importante de familias pudieran acceder al financiamiento para adquirir su propia vivienda.

También cabe señalar que esta iniciativa que estamos estudiando viene en la misma dirección que las políticas que muchos países están aplicando actualmente y con las que se procura darle a la inversión para la construcción de viviendas mayores posibilidades, abriendo mercados y canalizando recursos que, de otra manera, no se volcarían al sector. La mayoría de los países dan facilidades y garantías para que los inversores privados inviertan en la construcción de viviendas no suntuarias que es lo que, precisamente, se procura habilitar por medio de este Proyecto de Ley.

Recientemente, en muchos países se han llevado a cabo experiencias en torno a los fondos de inversión, a las "securities" y a los "leasing", mecanismos todos que procuran canalizar la inversión privada dando garantías al inversor y mayores facilidades a los compradores.

Es evidente que los recursos públicos, por más cuantiosos que sean, son insuficientes para abastecer el mercado de vivienda. Es oportuno recordar que en el Presupuesto que está tratando el Parlamento, estamos destinando una cifra realmente extraordinaria al sector público de vivienda, pues se habla de U$S 1.250:000.000 asignados en el quinquenio al Banco Hipotecario y al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Seguramente, con esto la sociedad en su conjunto va a desarrollar un esfuerzo financiero muy importante, inteligente y solidario para atender a los sectores que ahora demandan vivienda que, básicamente, son los que comprenden a la población de bajos recursos y con ingresos fijos. Sin embargo, esa inversión que la comunidad hace no es suficiente; por lo tanto, el país tiene que pensar en mecanismos como éste que propone el Poder Ejecutivo, a fin de ampliar el esfuerzo que realiza el sector público en su conjunto, a fin de tener más oferta de vivienda dirigida a las familias de los sectores medios de la población.

Aun cuando obviamente no puede asegurarse o garantizarse completamente el comportamiento del mercado, algunas consultas que hemos podido realizar al respecto con sectores de la actividad privada nos permiten concluir que la apertura de un régimen como el que se propone estaría facilitando la posibilidad de que empresas, que hoy no tienen suficiente disponibilidad financiera, puedan ofrecer apartamentos decorosos y atractivos con financiamientos de hasta diez, doce o quince años. Esto permitiría que familias que, dada su condición económica, que deberían ser atendidas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o por el Banco Hipotecario del Uruguay, pero que no alcanzan a serlo, pese a la importancia de la inversión pública, tengan a través de este nuevo mecanismo, la posibilidad de contar en propiedad con una vivienda decorosa financiada en cuotas que les serán accesibles.

Por otro lado, creemos que este es un Proyecto de Ley que tendrá, al igual que otras iniciativas que el país ponga en marcha en materia de construcción de viviendas, una muy fuerte y positiva incidencia en el mercado de empleo en particular y en la reactivación económica en general. El Uruguay ya tiene experiencia en esta materia y este es un tema muy importante en el día de hoy; seguramente, se trata de una de las cuestiones que más preocupa a los sectores políticos y sociales. En esa medida, un sistema legal que apunte a liberar recursos para que sean volcados a la construcción de viviendas no sólo tiene que ver con la posibilidad de que más personas tengan derecho a un techo propio, sino también y fundamentalmente, con la reactivación del empleo. Todos sabemos que la construcción es un sector de respuesta rápida,

que ocupa mucha mano de obra no calificada y que en la historia reciente del país ha demostrado ser un mecanismo apto que los sectores público y privado han puesto en marcha como forma de combatir la desocupación.

Por lo tanto, nos parece que esta iniciativa es de enorme actualidad. Precisamente, en torno a esta certidumbre, gira la preocupación de varias bancadas por dar aprobación rápida a la misma.

Por otro lado, es oportuno recordar que la Comisión realizó consultas con el Banco Central del Uruguay y con el Banco Hipotecario del Uruguay. Con el primero de ellos, porque se trata de la institución pública encargada de efectuar los controles respecto a las entidades financieras del sector privado, de acuerdo con lo que establece el artículo 1° de la Ley de Intermediación Financiera. Las autoridades del Banco Central manifestaron que, eventualmente, deberían ajustar algunos términos de su operativa, a efectos de dar plenas garantías. Sin embargo, entendieron que el mecanismo de financiamiento era adecuado, por lo que aconsejaron la aprobación del Proyecto de Ley. Es bueno destacar al respecto que la única modificación que se realiza a esta iniciativa tiene que ver con una propuesta formulada por el señor Presidente del Banco Central del Uruguay. En la redacción original del Poder Ejecutivo se hacía referencia explícita a algunas entidades de intermediación financiera, no a todas, y hemos entendido conveniente incluir genéricamente a las entidades financieras a que refiere el artículo 1° de la Ley respectiva, estando sometidas todas ellas al control del Banco Central del Uruguay. Por consiguiente, podrán participar de la operativa los Bancos, las Casas Bancarias, las Cooperativas que actúan en este rubro, así como también los Consorcios, que han estado vinculados al financiamiento de viviendas y que no estaban incluidos de acuerdo con la redacción original.

Tal como hemos señalado, consultamos a las autoridades del Banco Hipotecario del Uruguay, quienes no hicieron ningún tipo de reparo a la aprobación de esta iniciativa, ya que entendieron que se trata de actividades financieras complementarias y no contradictorias. Como es sabido, el Banco Hipotecario del Uruguay se orienta hacia un segmento de la población que tiene claramente un tipo de recursos similar al que sería abarcado por esta operativa. Este proyecto estará dirigido a ampliar la oferta sobre ese mercado. El Banco Hipotecario del Uruguay actuará por tanto en competencia; de hecho, está en condiciones de hacerlo y las autoridades afirmaron que en modo alguno esta habilitación que se otorga a las empresas de intermediación financiera complicará su gestión.

Esto es todo cuanto tenemos para informar sobre esta iniciativa, señor Presidente.

Como los señores Senadores saben, la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial ha trabajado durante varios meses en el estudio de este tema. El Poder Ejecutivo tiene especial interés en que el Proyecto de Ley sea aprobado en el correr del presente año, por lo cual tendría que ser enviado a la Cámara de Representantes en el día de hoy, a efectos de que esa rama del Parlamento tenga oportunidad de hacer los estudios correspondientes y darle sanción antes del 31 de diciembre. Además, como es muy notorio, el Senado está sometido a un régimen de trabajo extraordinario, con motivo de la consideración del Presupuesto. Por ello, hemos establecido el compromiso de trabajar en esta sesión Plenaria en la forma más rápida posible, tratando de diligenciar al máximo la iniciativa a estudio. En otras circunstancias estaríamos en condiciones de entablar un debate, para que pudieran intervenir en él los colegas del Cuerpo que no tuvieron oportunidad de participar en la Comisión respectiva. Sin embargo, quien habla desea trasmitirles a los señores Senadores la tranquilidad de que se ha trabajado con esmero, responsabilidad y mucho cuidado, de modo que el Proyecto de Ley propuesto está precisamente articulado y no ofrece reparos.

De esta manera concluyo mi informe y reitero la invitación a que el Senado considere este Proyecto de Ley en forma breve, a efectos de que la Comisión de Presupuesto integrada con Hacienda pueda continuar su trabajo a partir de la hora 17.

SEÑOR SEGOVIA.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA.- Señor Presidente: este Proyecto de Ley fue considerado en el seno de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial y finalmente aprobado por mayoría de votos, tal como lo expresa el informe correspondiente.

Indudablemente, a través de esta iniciativa se tiende a la dinamizacion de la construcción bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que compartimos plenamente. Esto se relaciona directamente con el Decreto-Ley N° 14.261 de 1974 y con la gestación de préstamos para la construcción de inmuebles. En aquel momento se generó una reactivación fuerte de la industria de la construcción y una enorme actividad de todos aquellos sectores vinculados al sistema de construcción en el país.

También se ha hecho mención a que aun cuando se abra el espacio a entidades de intermediación financiera, aparecerán capitales de incentivación que van a generar la activación que merece el sector de la construcción, aspecto que comparto.

Debo decir que de lo expresado no comparto el sentido de que estas mayores facilidades generarán, a corto plazo, mecanismos para que sectores de bajos ingresos puedan llegar a adquirir viviendas.

Los motivos por los cuales mi bancada se opone en general a este Proyecto de Ley nacen de que el Decreto Ley N° 14.261 nunca estableció un régimen para la construc-

ción en propiedad horizontal. Por el contrario, el régimen se instauró para la incorporación de inmuebles ya existentes a ser transformados en propiedad horizontal.

Eso hacía que, flexibilizando la aplicación de la Ley N° 10.751, los inmuebles cuya construcción se había paralizado en ese momento por problemas de regulación y también de orden económico, pudieran ser rápidamente adquiridos por sus ocupantes. Cabe señalar que en esos casos esta ley no había sido aplicada antes porque el destino de estos inmuebles era el arrendamiento a particulares o para oficinas y porque esa norma era muy exigente en lo que hace a la construcción en régimen de propiedad horizontal.

Por otra parte, debo agregar que esto dio lugar a algunas discusiones bastante fuertes porque, al parecer, ya se tenía pensado que algunos edificios, en particular de la ciudad de Montevideo, se incorporaran al régimen de propiedad horizontal a los efectos de su mejor uso y de obtener un mayor rendimiento económico.

No se trata, pues, de un régimen destinado a la promoción de la construcción, salvo en lo que refiere al Capítulo III del Decreto-Ley N° 14.261 que determinaba para el Banco Hipotecario del Uruguay la exclusividad de otorgar préstamos para la construcción de edificios y venta por planos, que luego se transformó en lo que conocemos como "ventas en el pozo".

El camino era la transformación de esas viviendas y el establecimiento de un sistema de adquisición mediante hipotecas a futuro. Esa exclusividad, que sí quedó en manos del Banco Hipotecario del Uruguay, es la que hoy se pretende extender a las entidades de intermediación financiera. Inclusive, también en el propio Proyecto de Presupuesto a estudio del Senado, por argumentos distintos, se quiere transferir esta potestad al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Una vez instaurado el régimen previsto en el Decreto-Ley N° 14.261, mediante reglamentaciones internas se instrumentó un sistema de promoción privada en materia de construcción de viviendas. Debido a ello, una cantidad de promotores privados se incorporaron al sistema a través de la concesión de créditos del Banco Hipotecario del Uruguay a tales fines. Esto ha generado graves problemas a la Institución, en particular, en los casos de las promociones privadas de los PPT, que aquí no aparecen. Ese grave riesgo que corrió el Banco Hipotecario del Uruguay y que trajo como consecuencia una enorme pérdida de su patrimonio, se originó a raíz de los artículos 35 y 37 del Decreto-Ley N° 14.261. El artículo 35 establecía plazos, procedimientos y responsabilidades para el Banco Hipotecario del Uruguay, mientras que el artículo 37 le concedía facultades en caso de incumplimiento. Estamos hablando de dos disposiciones cuyo contenido no puede ser aplicado a las entidades de intermediación financiera, según lo expresa la fundamentación que viene del Poder Ejecutivo y del Ministerio de Economía y Finanzas y que acompaña este Proyecto de Ley.

En particular, el artículo 37 ha dado lugar a la presentación de numerosos juicios contra el Banco Hipotecario del Uruguay, en función de las responsabilidades contractuales que se desprenden del artículo 35 y que son absolutamente desfavorables para la Institución; por lo tanto, resulta sumamente necesario corregir este aspecto. Estas situaciones han hecho que, desde hace ya un buen tiempo, el Banco Hipotecario del Uruguay no conceda esta clase de préstamos en base a la aplicación del Capítulo III del Decreto-Ley N° 14.261, pasando a operar directamente con los créditos propios en función de lo que establece la Ley N° 10.751.

Por otra parte, de aprobarse el Proyecto de Ley a estudio, las entidades de intermediación financiera gozarán, además, de las exoneraciones previstas en el Decreto-Ley N° 14.261, que son de largo alcance y que podrían interpretarse como elementos favorables para estimular la construcción en el país.

Si la idea es liberalizar la operativa en esta materia, estaríamos ante un cambio en la política de Estado en cuanto a lo que siempre fueron potestades del Banco Hipotecario del Uruguay.

Creemos que las empresas, que siempre operan aplicando el principio de mayores ganancias con menores inversiones, deberían ser objeto de algún tipo de control que evite la repetición de aquellas situaciones que se dieron en el pasado, cosa que no prevé el Proyecto. Asimismo, deben establecerse respaldos complementarios en materia de controles por parte del Banco Central del Uruguay que den mayor protección al inversor y que tiendan a evitar la proliferación de empresas fantasmas constituidas expresamente para incorporarse al sistema, pero que luego desaparecen rápidamente. Esto también ha generado problemas al Banco Hipotecario del Uruguay, puesto que por el artículo 35 del Decreto-Ley N° 14.261 adquiere responsabilidad frente a los contratantes; por eso, ante la desaparición de la empresa intermediaria o del promotor privado, tuvo que hacerse cargo de la terminación de los edificios. De ahí el manifiesto cambio en los costos de construcción, que llevó a una revalorización de los inmuebles y que dio lugar, precisamente, a la serie de juicios perdidos por la Institución.

Actualmente, los promotores privados -hay empresas muy poderosas que están operando en el ambiente- financian la adquisición de inmuebles supuestamente comprendidos por el régimen de propiedad horizontal. Estas ventas se hacen con ese respaldo, pues este sistema tiene un numeroso grado de exigencias vinculadas a la terminación del edificio, a la habilitación municipal, a la inscripción del plano final de mensura -que da garantías de que no existieron cambios en el proceso de construcción- a la presentación de certificados técnicos y de arquitectos, etcétera. Esta es una garantía que no figura en el nuevo Proyecto de Ley y que será prácticamente imposible conseguir si se piensa operar con institucio-

nes de intermediación financiera que no tienen -ni podrán tener a corto plazo- capacidad de trabajo como para hacer ese tipo de controles.

Por eso pensamos que a las exigencias previstas en el Capítulo III del Decreto-Ley Nº 14.261 -que establece solamente la aprobación municipal del proyecto, la inscripción del plano-proyecto de fraccionamiento horizontal y el otorgamiento del reglamento de copropiedad- deben agregarse otros requisitos de control que signifiquen garantías reales para los adquirentes. Los controles de la realización de obras -de avance de obras y normas constructivas- deben quedar, en este momento, en manos del Banco Hipotecario del Uruguay y no sólo de los Municipios. Si trasladamos dichas garantías a las Intendencias Municipales, nos encontraremos ante la situación de que muchas de ellas no tienen ordenanzas en materia de propiedad horizontal; entonces, no dispondrán de elemento alguno de fiscalización, tanto de la obra como del control final de la misma.

En ese sentido, pensamos a que este proyecto, además de no contener garantías suficientes, no es un generador de actividad en la construcción de viviendas de carácter social porque, de acuerdo con la forma de encararlo y con lo que viene establecido en el régimen de intermediación financiera, no creo que la empresa privada se pronuncie tan favorablemente como se espera acerca de la promoción de este tipo de construcciones. Estas obras son difíciles de llevar adelante e, indudablemente, no producen ganancias ni existen posibilidades de obtenerlas en el corto o mediano plazo. Digo esto porque las empresas dedicarán su trabajo a la construcción de viviendas de mediano y alto confort, que parece ser el camino en que se encuentra el Banco Hipotecario del Uruguay, ya que ha trasladado al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la función de construir viviendas de carácter social. Este último aspecto -que se está considerando en este momento en la Comisión de Presupuesto del Senado- indica también una nueva orientación en la política de Estado.

Cabría tener en cuenta que el Decreto-Ley Nº 14.261 habilita construcciones en el medio rural, lo que no está establecido en ninguna documentación, sino en controles estrictamente catastrales, a los que no podrían acceder los Municipios dadas las posibilidades de injerencia que pueden tener en las construcciones de este medio. Es un hecho muy conocido y puede aparecer nuevamente- que se dividan viviendas en estancias para que, de la subdivisión de los cascos de los establecimientos, pueda surgir una correcta distribución de la capacidad que necesita cada uno de los integrantes del grupo familiar.

En ese sentido, voy a mencionar un hecho singular a modo de ejemplo. La exigencia que existe para la confección de un plano de propiedad horizontal consiste en un régimen de escala 1/100, obligatorio siempre que se desee presentarlo ante la Dirección General del Catastro Nacional. En el caso de un establecimiento de campo de 10.000 hectáreas, se deberían realizar varias manzanas de plano, lo que resulta absolutamente imposible en la práctica.

Pensamos que el Proyecto de Ley no cumple con las garantías necesarias para vitalizar el régimen de construcción y que por lo menos merecería algunos retoques en su redacción de forma de encaminarlo. Me refiero a todas aquellas garantías que pueden tener relación con el registro de las entidades de intermediación financiera ante el Banco Central del Uruguay -orientadas a la aplicación del presente Proyecto de Ley- o algún certificado de capacidad operativa, como mantiene el Banco Hipotecario del Uruguay con respecto a las empresas constructoras, a las que señala hasta qué momento pueden realizar sus actividades sin comprometerse.

Lo que se pretende, fundamentalmente, es que no se eludan los controles municipales y catastrales. En ese sentido pensamos que el Proyecto de Ley no ofrece, según la redacción establecida, garantías reales para el inversor ni para las entidades de intermediación financiera. En consecuencia, no podemos conceder nuestro voto favorable a este Proyecto tal como viene propuesto por el Poder Ejecutivo.

Esta iniciativa admite, a nuestro juicio, algunas modificaciones en su articulado para lograr una cierta complementación de sus garantías. Creemos que ello se puede conseguir fácilmente, y permitiría que lo que hoy es una posición contraria de la bancada del Frente Amplio se pudiera transformar en un apoyo al sistema por cuanto entendemos, reitero, que se trata de un régimen de profunda revitalización del sistema de construcción en el Uruguay, siempre y cuando se cumplan esos términos.

SEÑOR HIERRO LOPEZ. - ¿Me permite una interrupción, señor Senador?

SEÑOR SEGOVIA. - Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. - Puede interrumpir el señor Senador.

SEÑOR HIERRO LOPEZ. - En términos muy breves, intentaré tener en cuenta algunos de los argumentos que ha expuesto el señor Senador Segovia, los que ya conocía y respetaba, en virtud de que trabajamos juntos en este tema a nivel de Comisión.

Pienso que las intenciones del señor Senador están bien orientadas en cuanto procuran establecer un régimen de garantías para el promitente comprador de estas viviendas, a los efectos de que no puedan repetirse situaciones como las que se dieron en el país en torno al "boom" de la construcción del año 1978.

Sin embargo, tengo la impresión de que el Proyecto tiene otra dirección, es decir, darle facilidades y garantías a las entidades de intermediación financiera a fin de que se encuentren atraídas a invertir en ese sector en el que -observan

do el mercado- actualmente no intervienen. Alcanzaría con revisar la publicidad de la oferta de apartamentos con este tipo de financiación para constatar que ella es muy importante con respecto a las clases media y media alta, pero no para la de ingresos fijos. Esta situación se ha producido porque nuestro mercado, hasta el día de hoy, no ha sido atractivo para las empresas constructoras que no pueden financiar ni para aquellas que consiguen los avales financieros. El resto, pienso que se encuentra regulado por los riesgos que se asumen en cualquier operación privada de compraventa.

Cuando una persona compra un apartamento o un automóvil está sometida a cierta clase de riesgos y existen las garantías judiciales que el país ofrece en esta materia para reparar los daños que puedan ocurrir. Mi temor consiste en que, si introducimos modificaciones a este Proyecto de Ley en el sentido señalado por el señor Senador Segovia, estableciendo un sistema que ofrezca mayores garantías para quienes compren estas unidades de vivienda, quizá estemos quitando incentivos a la inversión. Básicamente, esta iniciativa busca liberar recursos que, según se supone, se podrían volcar al sector a diferencia de lo que ocurre actualmente. Entonces, tengo la impresión de que estableciendo una serie de normas y, en especial, una que refiere -la conozco, porque el señor Senador Segovia tuvo la gentileza de acercármela previamente- a una inspección técnica del Banco Hipotecario del Uruguay, estaríamos extralimitando las funciones de dicha institución y agregando una intermediación de naturaleza burocrática. Además, podríamos estar desalentando la inversión del sector privado que es precisamente lo que este proyecto procura incentivar.

En ese sentido, aun cuando admito la buena voluntad de las propuestas -que, además, reconocen una posibilidad que existe, como es el hecho de que operen algunas empresas "fantasmas"- esta situación puede darse con controles o sin ellos, dado que se ha verificado en un mercado muy regulado, como es el de la vivienda uruguaya, que ya lleva más de cincuenta años de regulación estatal mediante leyes, decretos y reglamentos en todos los sentidos. También ha existido una policía municipal, que a veces ha funcionado bien y otras mal; que se ha ocupado de todo lo que tiene que ver con el aval técnico de los planes. Sin embargo y lamentablemente, ha habido empresas fraudulentas.

Por lo tanto, no estoy seguro de que los controles que se quieren agregar garanticen que no se vuelvan a producir estas situaciones. En cambio, me temo que el exceso de controles y, sobre todo, la intervención del Banco Hipotecario del Uruguay, significarían un desaliento para los inversores, que es a quienes estamos convocando con esta iniciativa. De ahí surge el hecho de que estemos dispuestos a asumir algunas de las propuestas planteadas, pero me parece que ésta, a la que hacía referencia, contradice el espíritu del Proyecto de Ley que procura liberar de trámites y controles a la inversión privada para que pueda funcionar con sus propias garantías. Las otras garantías serán buscadas y reclamadas por las propias empresas financieras que realizarán una inversión muy importante y en la cual no pueden fracasar. Ellas deberán asegurar que las empresas constructoras serán técnicamente buenas, que el Proyecto no sea un fracaso y que las personas puedan comprar estas unidades de vivienda porque, de lo contrario, el negocio saldría francamente mal. Entonces, debemos confiar en que los negocios funcionarán bien por su propia cuenta.

SEÑOR PRESIDENTE. - Puede continuar el señor Senador Segovia.

SEÑOR SEGOVIA. - Conocía la argumentación tan bien expuesta por el señor Senador Hierro López, porque es la que él mismo manifestó en el seno de la Comisión. Precisamente, en las conversaciones que hemos mantenido fuera de ese ámbito traté de trasladarle la preocupación que sentíamos por algunos términos del articulado.

En modo alguno puede extraerse de mis palabras que pretendo trabar el desarrollo de un Proyecto de Ley que ya indicamos como elemento dinamizador de la construcción y, por tanto, de toda la serie de actividades que ella desencadena, generando un estímulo para la producción del país, hecho por el cual estamos profundamente preocupados ya que, además, constituye un mecanismo en el que nos hallamos embarcados políticamente.

Precisamente, alguna de las manifestaciones del señor Senador Hierro López son las que hemos tenido en cuenta por cuanto él mismo acaba de manifestar que el Banco Central del Uruguay necesita algunos ajustes de términos a los efectos del control del sistema. Esos y no otros son los ajustes que proponemos.

También se ha hablado de garantías judiciales, que todos reconocemos y valoramos, pero que no han sido suficientes para evitar cientos de juicios contrarios al Banco Hipotecario del Uruguay debido a un incorrecto tratamiento del problema. Asimismo, si no ha sido posible contrarrestar esa clase de situaciones con las garantías judiciales, queremos reforzarlas desde el punto de vista judicial con algunos elementos complementarios que signifiquen un mayor control y brinden garantías para quienes realicen las inversiones en este mercado, que en modo alguno considero como complementario al que en este momento se pretende para el Banco Hipotecario del Uruguay.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- ¿Me permite una interrupción, señor Senador?

SEÑOR SEGOVIA.- Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Puede interrumpir el señor Senador Hierro López.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Formulo moción para que se prorrogue el término de que dispone el orador.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar la moción formulada.

(Se vota:)

-22 en 24. **Afirmativa.**

Puede continuar el señor Senador Segovia.

SEÑOR SEGOVIA.- Muchas gracias.

Nuestra preocupación radica en qué elementos de control podemos agregar a esta iniciativa del Poder Ejecutivo que en modo alguno vemos con malos ojos, sino todo lo contrario. Me refiero a qué elementos de control pueden surgir, y en ello vuelco mi actividad profesional durante cuarenta años y la experiencia recabada en tal sentido.

Se me ha dicho que últimamente algunas cosas han sucedido en virtud de que soy el único agrimensor que existe en el Poder Legislativo y que durante mucho tiempo no hubo ninguno. No se trata de que pretenda llevar adelante ese criterio profesional, pero sí volcar en este Cuerpo y ante cada uno de los proyectos de ley que se planteen, todo lo que en la actividad profesional ha servido para formar un cúmulo de conocimientos que en este momento no están contemplados en esta iniciativa. Por esa razón hay algunos elementos de inspección técnica que indudablemente pueden resultar poco atractivos para la intermediación financiera pero que definitivamente serán muy beneficiosos para los inversores a fin de que cuenten con controles especiales tendientes a que sus dineros no desaparezcan. Indudablemente, si surgen empresas "golondrinas" y ellas desaparecen por los motivos que fueren, no dispondremos de ninguna forma de control más que aquella por la que pretendemos se vigorice el Banco Central del Uruguay a los efectos de que, por su incidencia en las empresas de intermediación financiera, genere esa situación de control.

Interpretando lo que todos hemos concebido con respecto a esa iniciativa, debo decir que hay indicadores muy importantes, en particular en su artículo 1° -deseo que quede constancia expresa en Sala-, donde se habla de financiar la construcción de edificios. Entonces, no vamos a hablar de incorporaciones. Esto es fundamental en el Proyecto, justamente, porque allí es donde se fortalece el incentivo a la construcción que se pretende dar por medio de este Proyecto de Ley.

En el artículo 2° se indica que al solo efecto de tales préstamos de financiación, se aplica el régimen previsto en el Decreto-Ley N° 14.261.

Con respecto a la situación de los juicios a que ha sido afectado el Banco Hipotecario del Uruguay, existe una pequeña modificación, prácticamente de interpretación, que pretendemos hacer al artículo 37 del Decreto-Ley N° 14.261. El artículo propuesto agrega a la norma original la siguiente frase: "los compradores que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones" -hasta aquí la redacción es igual- "sin perjuicio de los gravámenes asignados por el Banco Hipotecario a las unidades o en ocasión del otorgamiento del préstamo original o posteriores ampliaciones del mismo".

Creo que el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, que tiene en sus arcas una innúmera cantidad de juicios, no va a aceptar -ya no lo está haciendo- seguir financiando obras en función del régimen previsto por el Decreto-Ley N° 14.261, porque en ese caso quedaría involucrado en igual o mayor cantidad de juicios.

Me parece que el Directorio del Banco Hipotecario no ha tenido el suficiente cuidado al expresar que está de acuerdo con el Proyecto tal cual fue presentado por el Poder Ejecutivo, porque esta redacción origina dificultades al futuro financiero de la Institución y es un mal camino para ella. El Banco Hipotecario del Uruguay ha hecho un gran esfuerzo por mejorar su situación financiera y por llegar a su condición actual, y no creo que este sea el momento para tirarse de la montaña. Lamentablemente, esto es lo que va a ocurrir si no se hace la corrección a sus potestades, en lo que respecta al artículo 35 del Decreto-Ley N° 14.261 y a sus compromisos, por el artículo 37 de la misma norma.

Por otra parte, decíamos que debe establecerse algún tipo de control complementario por parte del Banco Central del Uruguay, y proponíamos que la Institución llevara un registro actualizado de las entidades de intermediación financiera interesadas en operar de acuerdo con la Ley y emitiera un certificado habilitante previo a todo acto contractual. Parecería que no es demasiado duro solicitar que se permita al Banco Central disponer de algún elemento complementario a las potestades que ya tiene con respecto a las entidades de intermediación financiera, que opere en defensa del inversor, con un control de aquellas empresas que se pliegan a la actividad y que, de otro modo, no tendrían controles suficientes.

En otro sentido, en el propio Proyecto y en su fundamentación se dice que no se trasladan a las entidades de intermediación financiera las potestades previstas por los artículos 35 y 37 del Decreto-Ley N° 14.261 que generarían compromisos, que son los que han perjudicado al Banco Hipotecario del Uruguay. Queda dicho, de ese modo, que son intrasladables porque son competencia del Estado uruguayo, que no puede transferirlas a las entidades de intermediación financiera. Pensamos que el Banco Hipotecario del Uruguay siempre ha sido visualizado como la institución de la vivienda, reguladora de toda la economía en cuanto a viviendas en el Uruguay, y que se encuentra en condiciones técnicas y estructurales tales como para cumplir, con su capacidad operativa, las funciones de vigilancia y tener la cordura necesaria en cuanto a la concesión de préstamos que permitan -con sus controles y con la emisión de certificados- que las obras sean iniciadas y terminadas y que se hagan las contrataciones de acuerdo con el Proyecto original.

Señor Presidente: quiero trasmitir que nuestra bancada no pretende oponerse al rápido diligenciamiento de este Proyecto de Ley. En realidad, nuestra postura apunta a lograr elementos de garantía reales para el Banco Hipotecario del Uruguay, para las propias entidades que operan y, fundamentalmente, para el inversor, a quien ciertamente no visualizo como de bajos recursos, sino como una persona que tiene acceso a una vivienda decorosa y de cierto confort.

SEÑOR MILLOR.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR MILLOR.- Señor Presidente: en principio no pensábamos intervenir en este debate, pero en función de algunas ideas que se han expresado, quisiéramos manifestar -muy brevemente- que vamos a votar este Proyecto de Ley, y lo vamos a hacer con alegría. A nuestro juicio, esta es una de las iniciativas más importantes de los últimos años, aun cuando de las expresiones del señor Senador Segovia -que, descuento, son bien intencionadas- se desprenden algunos elementos que son de recibo, sobre todo en lo que tiene que ver con las garantías a las que aludía.

Insisto en que este proyecto tiene para nosotros una importancia vital. Al respecto, quiero refrendar todo lo expresado por el señor Miembro Informante, que ha sido también ratificado por el señor Senador Segovia, en cuanto a la incidencia que esta iniciativa va a tener en la reactivación de la industria de la construcción. No quiero abundar en el tema, porque comparto lo expresado en Sala.

Sin embargo, existe otra razón que nos hace entrar en contradicción con algunas de las manifestaciones del señor Senador Segovia. Justamente, pensamos que este Proyecto de Ley va a generar un camino que va a ser lento de recorrer, pero que va a permitir ir paliando el déficit de la vivienda social en nuestro país. Creo que a las grandes metas difícilmente se llega con grandes pasos; las grandes distancias se recorren poco a poco, pero se recorren, en definitiva. Tenemos delante de nosotros un informe que establece que para el año 2000 se prevé un déficit de 120.000 viviendas y que las proyecciones para este quinquenio son de 48.161 viviendas. Es evidente que prescindiendo de este Proyecto de Ley no solucionamos el problema de la vivienda social. Pero pensamos que esta iniciativa, poco a poco, va a permitir ir solucionando el problema, por varias razones.

Se nos dice que este Proyecto de Ley no va a tener incidencia en las personas de bajos recursos; sin embargo, creo que financiación extensa no es lo mismo que vivienda lujosa. Financiación extensa quiere decir, pura y exclusivamente, cierto tipo de financiación en función de leyes del mercado. Si el mercado está requiriendo viviendas modestas, va a haber inversores que financien este tipo de viviendas y no otras. Lo que acaba de decir el señor Senador Hierro López es absolutamente cierto. Basta una simple recorrida por cualquiera de los barrios pudientes de Montevideo para ver infinidad de carteles -que se eternizan, por otra parte- de propiedades de clase media para arriba que están en venta y no logran venderse. Esto está marcando al inversor una premisa o un lineamiento de mercado: no es por ese lado que la inversión puede caminar. Por lo tanto, insisto en que no vinculo, de ninguna manera, el concepto de financiación larga con el de vivienda lujosa. No ha sido así en otros países; tenemos el caso concreto de Estados Unidos, donde en muchos Estados se ha solucionado el tema de la vivienda social, justamente, con proyectos de este tipo, porque es allí donde van los inversores y donde el mercado requiere su presencia.

Supongamos que todos los inversores -al contrario de lo que indica el mercado en la actualidad, ya que sobran viviendas de lujo- se volcasen a este tipo de viviendas destinadas a clases acomodadas, por así decirlo; entonces, se estaría desahogando al Banco Hipotecario y al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, permitiendo que puedan cumplir sus cometidos. No debemos olvidar que gracias a esas mismas leyes del mercado, el Banco Hipotecario tuvo que volcarse a una franja social para la cual no fue pensado y esa demanda de mercado lo llevó a embarcarse en categorías como, por ejemplo, la IV que de social tiene muy poco. De todos modos, entiendo que han cumplido una finalidad de tremenda importancia en lo que es el contexto de la vivienda y el sueño de la casa propia en nuestro país. Si los inversores se volcasen pura y exclusivamente a este tipo de categorías, entonces, el Banco Hipotecario y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con todos sus recursos, podrían abocarse exclusivamente a la concreción de la vivienda social, que es lo que motiva la preocupación del señor Senador Segovia. Paradojalmente, este es uno de los argumentos de que disponemos para votar con alegría este Proyecto de Ley.

Sin embargo, existe una tercera razón que nada tiene que ver -aclaro que lo digo sin ánimo de polémica- con la reactivación de la construcción ni con el tema de la vivienda social, pero sí con el contexto de la economía del país. A mi juicio, no es una mala palabra que Uruguay, en el buen sentido, sea una plaza financiera. Considero, por el contrario, qué hay una credibilidad muy importante de nuestro país a nivel mundial. Por eso los capitales llegan al Uruguay, y no sé que es lo que motiva la preocupación del señor Senador Segovia.

Por lo tanto, creo que este Proyecto de Ley, con el tiempo, puede llegar a abrir un mercado tremendamente atractivo, con un respaldo muy sólido que motive la credibilidad de la gente en todo el mundo. Las personas invierten en este tipo de colocación, lo cual ha quedado demostrado en Estados Unidos, en Chile y en Argentina. Cuando en Chile se instrumentó una Ley similar a ésta con un aditamento que lamentablemente en este Proyecto de Ley no figura, aunque pienso que de a poco se irá llegando al ideal-, se creó la Unidad de Fomento. Esto provocó no sólo una tremenda reactivación en

la industria de la construcción -lo cual ya fue señalado por el Miembro Informante, señor Senador Hierro López- sino también la apertura de un mercado de valores que antes no existía en Chile, así como la colocación de dineros. ¿Por qué sucedió esto? Porque en el mundo entero la gente confía en los ladrillos, ya que no son perecederos, sino que se mantienen.

En Argentina, las empresas privadas que prestan pasividades invierten fundamentalmente en la construcción, tal vez porque no tengan una Ley Forestal como la nuestra. Creo que cuando se desarrolle el sistema de servicios de pasividades que hemos votado este año va a haber una gran inversión en forestación por parte de las empresas privadas y no dudo que, al igual que en Argentina, también se produzca una gran corriente de inversión en la construcción. Actualmente, en dicho país los principales inversores de este sistema de financiación a largo plazo, de vivienda lujosa o modesta, son precisamente las entidades aseguradoras que brindan pasividades de manera privada.

Por último, el ejemplo de Estados Unidos es muy elocuente. No pretendo que de la noche a la mañana nuestro país logre lo mismo que la primera potencia del mundo. Justamente, en Norteamérica, se ha ido solucionando el problema habitacional para las clases más modestas a través de este mecanismo, con financiaciones de 30, 40 y 45 años y amortizaciones muy bajas.

En el Mensaje del Poder Ejecutivo se establece que la vivienda modesta, financiada a largo plazo, tendrá una amortización baja. Asimismo, figura un pasaje con el que concuerdo -aunque lo extendería algo más- en el que concretamente se expresa que este Proyecto de Ley va a contribuir a paliar el déficit habitacional, al aumentar la oferta de la vivienda. Personalmente, creo que por las propias leyes del mercado, el aumento de dicha oferta va a llevar a que baje el valor de las viviendas que hoy está hiperatrofiado.

En consecuencia, sin descartar algunas de las inquietudes planteadas por el señor Senador Segovia, desde ya adelanto que vamos a votar con alegría este Proyecto de Ley que, a nuestro juicio, es una de las iniciativas más importantes, no sólo de este período de Gobierno, sino también de los últimos años.

SEÑOR SANABRIA.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SANABRIA - Señor Presidente: creo que este Proyecto de Ley está orientado a dar una respuesta al país en un tema de tremenda importancia, como lo es la problemática social de la vivienda y la difícil situación que está atravesando la industria de la construcción.

Pienso que nuestro país no crece mayormente desde el punto de vista poblacional. Además, ha tenido una readecuación en cuanto a la ubicación de las familias, hecho vinculado fundamentalmente al desarrollo de los servicios y de la industria turística. En esta área existen carencias importantísimas a nivel habitacional, principalmente, en los departamentos de la costa como ser Colonia, Montevideo, Maldonado, Rocha y algunas ciudades vinculadas al desarrollo de la frontera.

Este tema, evidentemente, se encuadra dentro de la política del Gobierno vinculada a la problemática social. Cabe destacar que en el propio Presupuesto Nacional -que actualmente se está discutiendo en el Parlamento- se han destinado más de U$S 1.280:000.000 para la construcción de viviendas para este quinquenio a realizar por el Banco Hipotecario y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Esto marca a las claras un objetivo definitivo en el proceso de reactivación de una de las principales industrias del país como es la de la construcción; es más, cuando se habla de reactivar la industria en general y de la desocupación, nos damos cuenta de que estos temas están vinculados. La desocupación no es un tema político; en realidad, debe recibir soluciones de parte de los partidos políticos y del Gobierno. Evidentemente, este Proyecto de Ley está dirigido a recuperar el nivel de ocupación del país.

Por lo expuesto, hacemos nuestras las palabras del miembro informante, señor Senador Hierro López, en cuanto a la necesidad de que antes de fin de año el país cuente con este instrumento para construir viviendas y para que muchas familias uruguayas tengan trabajo. Reitero que por eso vamos a votar este Proyecto de Ley con mucha alegría.

SEÑOR SEGOVIA.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA.- Deseo señalar que a mi juicio sería necesario buscar algunos elementos que unan los distintos Proyectos.

Por otra parte, quiero que, antes que finalice la discusión, quede constancia de los artículos sustitutivos que presentaremos. Concretamente, consulto a la Presidencia si aún estamos a tiempo de presentar dichos artículos ya que, a nuestro juicio, son muy importantes y no generarían ningún tipo de conflictos. Además, no debemos olvidar que son elementos complementarios que se han dejado de tener en cuenta por razones de premura.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar en general el Proyecto de Ley.

(Se vota:)

-19 en 25. **Afirmativa.**

SEÑOR SARTHOU.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SARTHOU.- Quiero dejar constancia de mi apoyo a la fundamentación que planteó el señor Senador Segovia. Tengo la convicción de que en sí mismo el procedimiento puede ser positivo para el desarrollo de las posibilidades del préstamo, no ya para los sectores modestos, pero sí para la clase media o media alta, y es muy importante a los efectos del trabajo.

Deseo señalar que en determinado momento a través de la Ley Nº 14.261 el Legislador estableció que la garantía fuera únicamente el Banco Hipotecario del Uruguay, porque la introducción de la mecánica de reconocimiento de la propiedad horizontal conforme al artículo 34 de esta Ley era y es exclusivamente un problema de papeles sin la existencia del bien. Esto tiene mucho que ver con la parte final de la cadena, que es el usuario. El Banco Hipotecario dejó de aplicar este sistema por los perjuicios que tuvieron la institución y los usuarios, o sea, los que hicieron la promesa de compraventa. Entonces se establecía que la garantía fuera el Banco Hipotecario, porque se trataba de una institución oficial que iba a efectuar controles. Aun así se creó un nuevo sistema, el PPT -Precio, Proyecto y Terreno- para sustituir esta mecánica. Ahora esto se transfiere a las entidades de carácter financiero.

El planteo que hizo el señor Senador Segovia fue en el sentido de tener en cuenta la experiencia que tuvo aquel régimen en cuanto a las garantías, ya que éstas tienen que incidir sobre los promitentes compradores. Por eso nosotros apoyamos tanto el control del Banco Central sobre las entidades de intermediación financiera como las condiciones que el Banco Hipotecario estableciera para, de alguna manera, asegurar las operaciones de este tipo de venta de propiedad horizontal de bien futuro -en el pozo, como se ha denominado-, para que no se convierta en una nueva instancia de riesgo para los usuarios.

Por todo esto creemos que las palabras del señor Senador Segovia han sido muy fundadas. No estamos en contra de la concepción central del Proyecto, sino que, como él señalaba, lo importante es dotarlo de las garantías necesarias. En este sentido, ha existido una experiencia de este régimen y si antes no se permitió que la garantía estuviera en manos de particulares fue, precisamente, porque interesaba que el Estado fuera quien habilitara este tipo excepcional de propiedad horizontal, que se da solamente a través de permisos y sin que exista el bien.

7

6) SOLICITUD DE PRORROGA DE LICENCIA

SEÑOR PRESIDENTE.- Dése cuenta de una solicitud de prórroga de licencia.

(Se da de la siguiente:)

"El señor Senador Brezzo solicita prórroga de su licencia hasta el día 31 de diciembre".

-Léase.

(Se lee:)

"Montevideo, 21 de noviembre de 1995.

Señor
Presidente del Senado
Lic. Hugo Fernández Faingold
Presente

De mi mayor consideración:

Por razones de salud de notorio conocimiento solicito a Ud. y al Cuerpo prórroga de la licencia que me fuera otorgada hasta el día 31 de diciembre del corriente año.

Aprovecho la oportunidad para saludarlo a Ud. con mi mayor estima personal.

Luis A. Brezo. Senador"

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar si se concede la prórroga de licencia solicitada.

(Se vota:)

-22 en 22. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Habiéndose votado la prórroga de la licencia del señor Senador Brezzo, continúa desempeñando la suplencia el señor Senador que está en ejercicio de la misma.

7) PRESTAMOS HIPOTECARIOS. FINANCIACION Y DINAMIZACION DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PROYECTO DE LEY.

SEÑOR PRESIDENTE.- En discusión particular el Proyecto sobre préstamos hipotecarios.

Léase el artículo 1º.

SEÑOR SANABRIA.- Solicito que se suprima la lectura de todos los artículos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar la moción presentada.

(Se vota:)

-22 en 24. **Afirmativa.**

En consideración el artículo 1º.

(El texto del artículo cuya lectura se resolvió suprimir es el siguiente:

Artículo 1°.- Facúltase a las entidades de intermediación financiera comprendidas en el artículo 1° del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982, a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946 y sus modificativas), conforme a las normas especiales que se establecen seguidamente.")

SEÑOR SEGOVIA.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA. - Con respecto a este artículo y al resto de las disposiciones, habíamos expresado que no existían divergencias, sino que pretendíamos agregar algunos elementos que racionalizaran este proceso o que dieran mayores garantías. Los artículos que hemos presentado como sustitutivos no son tales, sino aditivos o complementarios. Se trata de una situación en que la postura que se ha adoptado nos enfrenta a estar votando un artículo decididamente importante a los efectos de lograr la actividad de la construcción en el país. Por la dinámica impuesta estamos obligados, prácticamente, a votar en contra de una disposición que, en general, puede compartirse, ya que sólo necesitaría pequeños cambios o aclaraciones que están incluidos en el otro articulado. Por eso pedimos al Senado que tenga en cuenta los artículos que hemos presentado.

Con respecto al artículo 1°, quiero que quede constancia expresa de que el sentido de su redacción es que se han de otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios. Queda totalmente excluido por los artículos 1° y 2° la posibilidad de incorporación de edificios por el régimen de propiedad horizontal.

SEÑOR PRESIDENTE. - Quiero consultar al señor Senador Segovia si alguno de los artículos aditivos que ha presentado correspondería al artículo 1°.

SEÑOR SEGOVIA. - No, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. - Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

-19 en 26. **Afirmativa.**

En consideración el artículo 2°.

(El texto del artículo cuya lectura se resolvió suprimir es el siguiente:

"ARTICULO 2°. - Al solo efecto de tales préstamos de financiación, se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan, una vez cumplidos los requisitos establecidos en los literales A) y B) del artículo 34 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y otorgado el reglamento de copropiedad (artículo 16 de la Ley N° 10.751)".)

SEÑOR SEGOVIA. - Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA. - Nuevamente se presenta aquí la misma situación que analizábamos para el artículo 1°.

Queda indicado en el artículo 2° que "Al solo efecto de tales préstamos de financiación, se entenderá que existe propiedad horizontal y que le serán aplicables las normas que la regulan".

También queremos dejar constancia de que el Banco Hipotecario del Uruguay va a ser severamente afectado en su situación financiera si reactiva los préstamos para construcción por medio de este Proyecto de Ley.

SEÑOR PRESIDENTE. - Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

-18 en 25. **Afirmativa.**

En consideración el artículo 3°.

(El texto del artículo cuya lectura se resolvió suprimir es el siguiente:

"ARTICULO 3°. - En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal y comprendidos en las normas de la presente Ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.")

-Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

-18 en 25. **Afirmativa.**

SEÑOR SEGOVIA. - Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA. - A los efectos de complementar la propuesta que habíamos hecho y la presentación del articulado, solicitamos que se pongan a votación los artículos aditivos que hemos hecho llegar a la Mesa, donde figuran todos

los elementos de garantía y de control que deberían haber sido incorporados a este Proyecto de Ley que tiende a la reactivación de la construcción, pero que nos merece reservas por la situación anteriormente mencionada. Es una pena que no se hayan incluido las garantías suficientes para los inversores, como para lograr una reactivación económica en este sector.

SEÑOR PRESIDENTE. - Léase el primer aditivo presentado por el señor Senador Segovia.

(Se lee:)

"Interprétase el inciso final del artículo 37 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en cuanto a que la aplicación de dicha disposición no afectará los derechos de los promitentes compradores que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones, sin perjuicio de los gravámenes asignados por el Banco Hipotecario a las unidades, en ocasión del otorgamiento del préstamo original o posteriores ampliaciones del mismo".

-En consideración.

SEÑOR SEGOVIA. - Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA. - Este es un artículo clave respecto a las responsabilidades del Banco Hipotecario del Uruguay.

Esta Institución, de acuerdo con el artículo 37, adquirió responsabilidades cuando no se terminó la construcción de los edificios y los tomó a su cargo. Al hacerlo, se generaron costos adicionales, por lo que cuando las unidades salieron a la venta lo hicieron a un precio que no era el del contrato inicial. Esa situación llevó a que innumerables deudores se presentaran ante el Banco Hipotecario, porque se les habían cambiado las reglas de juego contractuales, ya que habían contratado por un precio y luego, cuando finalizó la construcción de los edificios, se generaron, por distintas razones, costos adicionales; en consecuencia, se pusieron a la venta a un costo superior al originalmente pactado.

Por ese motivo se planteó un conjunto de juicios contra el Banco Hipotecario, que fueron perdidos por la Institución. Por eso se incorporó en este artículo la cláusula "sin perjuicio de los gravámenes asignados por el Banco Hipotecario a las unidades, en ocasión del otorgamiento del préstamo original o posteriores ampliaciones del mismo".

Hago esta aclaración porque este artículo fue solicitado especialmente por funcionarios vinculados al Banco Hipotecario del Uruguay y por el hecho de que el propio Directorio se encuentra incómodo ante los reclamos de distintos promitentes compradores de inmuebles de esta institución.

SEÑOR PRESIDENTE. - Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

-7 en 25. **Negativa.**

SEÑOR HIERRO LOPEZ. - Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el Miembro Informante, señor Senador Hierro López.

SEÑOR HIERRO LOPEZ. - Hemos votado negativamente, por diversas razones.

En primer lugar, porque este artículo aditivo no tiene que ver con el núcleo del Proyecto original, ya que refiere a una materia distinta, por lo que no nos parece de buena técnica legislativa incorporarlo. En segundo término, porque el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay no está enterado de esta iniciativa y habría que consultarlo. En tercer lugar, es verdad que existen juicios contra el Banco Hipotecario, pero no son centenares, como se ha mencionado en Sala. Además, la institución no opera más con esta línea de crédito; por lo tanto, no habrá más juicios en el futuro. De todas formas, no nos negamos a votar este tipo de iniciativas, pero en otra legislación.

SEÑOR BERGSTEIN. - Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR BERGSTEIN. - A las tres razones que expuso el señor Senador Hierro López quiero agregar las siguientes.

El texto aditivo que se plantea no especifica si se trata de compromisos inscriptos o no. Por tanto, haría totalmente inocua toda la ley, desde el momento en que ninguna institución de intermediación financiera plantearía financiar una obra cuando en el futuro podrían aparecer compromisos, incluso no escritos.

Además, no se especifica la forma de acreditar los pagos, lo que haría totalmente incierta la negociación.

Por último, creemos que el texto no es claro cuando dice que no se verán afectados los promitentes compradores, sin perjuicio de los gravámenes asignados al Banco Hipotecario, etcétera. El término "sin perjuicio" abre distintas posibilidades porque no resulta claro si prevalece el derecho de preferencia del acreedor hipotecario, tal como está establecido en el Código Civil o el compromiso de compraventa inscripto con posterioridad.

Por estas razones y por las que ha expresado el señor Senador Hierro López, hemos votado negativamente esta disposición.

SEÑOR PRESIDENTE. - Léase el segundo aditivo presentado por el señor Senador Segovia.

(Se lee:)

"El Banco Central del Uruguay llevará registro actualizado de las entidades de intermediación financiera interesadas en operar de acuerdo a la presente Ley y emitirá certificado habilitante previo a todo acto contractual".

-En consideración.

SEÑOR SEGOVIA. - Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA. - En este artículo está plasmado el compromiso que queríamos establecer en cuanto a algunos elementos de control por parte del Banco Central que, de por sí, ya tiene un alto control sobre las entidades de intermediación financiera. Además, agregamos lo relativo a un registro especial para aquellas empresas que adaptaran su funcionamiento a lo que se establece en esta iniciativa.

SEÑOR HIERRO LOPEZ. - Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. - Tiene la palabra el Miembro Informante, señor Senador Hierro López.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Creo que el artículo está orientado en el sentido de otorgar mayores garantías y controles. Aun así, confío plenamente en la redacción de la Ley de Intermediación Financiera, que fue largamente discutida en el Parlamento en más de una instancia y que le da al Banco Central todos los controles necesarios para que regule la operativa de las entidades de intermediación financiera. Alcanzaría con leer el artículo 1° de la citada Ley para comprobar que el que ahora se propone es superabundante.

Es correcto lo que se ha recordado en cuanto a que el Presidente del Banco Central, Contador Ricardo Pascale, dijo que debía regular algunos aspectos de la operativa del Banco Central para que éste tuviera mejor disponibilidad para concurrir a los controles. Sin embargo, tengo entendido que esto es de estricto resorte de la Administración. En términos generales, me niego a que la ley intervenga en el campo de la Administración, sobre todo en el de la técnica altamente especializada y muy reconocida como es la del Banco Central.

Naturalmente, no creo que si se aprueba este artículo se contradiga el espíritu general de la ley por lo que no hay inconveniente. En ese sentido, si hay alguna Bancada que lo desea votar, considero que no contradice lo que establece la ley. Personalmente, me alcanza con las precauciones de la Ley de Intermediación Financiera y con el hecho de que el propio Directorio del Banco Central dijo que iba a elaborar una normativa interna para ejercer los controles necesarios.

SEÑOR MICHELINI.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR MICHELINI.- Señor Presidente: comparto con el señor Senador Segovia la idea de que es necesaria la existencia de controles y así lo he manifestado en algunas conversaciones con mis colegas. Sin embargo, pienso que el Banco Central ya tiene los controles necesarios y los va a ejercer, como lo ha hecho en toda la actividad financiera. Esta última, quizás, sea una de las más controladas, reguladas y en las que el país ha puesto mayor atención. Además, los va a ejercer tratando de evitar los riesgos globales y que las entidades financieras no sólo se dediquen a esto, sino que sea un rubro más y que puedan liberar recursos -como bien se ha dicho acá- pero desde un punto de vista de equilibrio de la propia entidad y de la causa-efecto y causa-riesgo que el Banco Central le pide a todas estas instituciones. Me parece, repito, que el Banco Central tiene los controles y no es necesario abundar más en ello.

A diferencia del resto de los señores Senadores que han expresado que este es un Proyecto que rápidamente va a traer ocupación -aunque personalmente lo he votado, considero que hay que ir desregularizando y es preciso contar con marcos que permitan liberar fondos desde la actividad privada a estas áreas- no creo que en el momento que está viviendo el país esto vaya a ocasionar un corrida de inversores a favor de construir este tipo de edificios. En este momento recesivo, este marco va a permitir que se vayan haciendo algunas experiencias. En definitiva, es propio de la idiosincrasia del pueblo uruguayo que, cuando aparece algo nuevo, lo prueben primero aquellos más osados; los demás lo irán haciendo en la medida en que funcione. Hay que tener en cuenta que en un momento recesivo, en el que se necesita inversión, no se trata sólo del tema de la vivienda, sino también del relativo a las fuentes de trabajo. Obviamente, cuanto más rápida sea la respuesta de este instrumento mejor será para la economía del país. Sin embargo, creo que no va a ser así sino que los resultados serán más modestos. De cualquier manera pienso que el mecanismo sirve y quizás lo deberíamos haber tenido antes. En la medida en que empiece a funcionar con cierta modestia y tranquilidad, si en la práctica el Banco Central, las instituciones financieras o las empresas constructoras vieran que este Proyecto de Ley tiene algunos defectos, habrá oportunidad de corregirlo.

SEÑOR GARGANO.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR GARGANO.- Deseo manifestar mi apoyo al artículo aditivo presentado por el señor Senador Segovia porque es pertinente que se extremen las garantías. El sistema financiero, las organizaciones de intermediación financiera no fueron excluidas de la especulación inmobiliaria porque sí. En realidad, existe una vasta experiencia internacional en la que la inserción de estas actividades de intermediación

financiera en la especulación inmobiliaria no ha traído buenas consecuencias.

Por otra parte, quiero expresar que también tengo serias dudas de que el mercado inmobiliario de la construcción se movilice a partir de un Proyecto de Ley de esta naturaleza. Por el contrario, me parece que obedece a reglas distintas, al estado general de la sociedad, a la necesidad de que haya vivienda disponible y a la posibilidad de tener acceso a ella por medio de un crecimiento de sus recursos propios. Naturalmente, este Proyecto de Ley no va a ayudar a que se liberen recursos para la construcción de viviendas modestas.

Por último, deseo aclarar que me parecen bien las garantías adicionales porque, entre otras cosas, la Ley de Intermediación Financiera es muy liberal en su concepción y nunca fue discutida en el régimen democrático, porque fue aprobada en dictadura. Es cierto que fue refrendada cuando se llegó al régimen democrático en el paquete global de leyes que se habían dictado bajo la dictadura pero, repito, nunca fue discutida en un régimen democrático. Con respecto al Decreto-Ley Nº 15.322, en el Distribuido correspondiente se dice: "Sistema de Intermediación Financiera. Se aprueba. El Consejo de Estado ha aprobado el siguiente Proyecto de Ley". Por lo tanto, al menos democráticamente, no fue debatido.

SEÑOR POZZOLO.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR POZZOLO.- Me voy a referir de la manera más constructiva y más serena posible a las últimas expresiones del señor Senador Gargano. En 1985, cuando volvimos del régimen de facto, integrábamos juntos el Senado y anulamos algunos actos de aquel gobierno y convalidamos otros. Cada acto legal o administrativo admitido bajo aquella conducta del régimen de facto, hoy también es un acto nuestro, aunque sea por omisión. Por eso, nunca haría esa referencia, ya que es culpa mía que en estos diez años no se haya replanteado el tema para que se discutiera democráticamente. No creo que una norma o un argumento de estas características se pueda utilizar a esta altura de los acontecimientos, porque lo hemos admitido pacíficamente. No me parece que se pueda argumentar en contra de una ley utilizando la razón de nuestra propia culpa por no haberla revisado si entendíamos que no era conveniente o no se había discutido democrática y suficientemente.

SEÑOR GARGANO.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR GARGANO.- Sin ánimo de entrar en polémica, creo que el señor Senador Pozzolo no me entendió bien; simplemente, dije que esta norma no se había discutido democráticamente como se había afirmado aquí, ya que fue votada en la dictadura.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

-10 en 25. **Negativa.**

SEÑOR BERGSTEIN.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR BERGSTEIN.- Quisiera agregar dos argumentos que me parecen de cierta relevancia para fundar nuestro voto negativo.

En primer lugar, si se adoptara una disposición como la que fue sometida a consideración del Cuerpo, se crearía un factor distorsionante en todo el sistema operativo del Banco Central porque dentro del marco de su capacidad de fiscalización y control del sistema financiero, el Banco dicta normas administrativas de carácter general que regulan la operativa de las instituciones de intermediación financiera. Luego, cada institución, si es que se va a dedicar a esa actividad, debe ajustarse a la operativa que previamente y con carácter general, insisto, dictó el Banco Central. En cambio, con el criterio que se plantea en esta iniciativa, se requeriría un certificado habilitante para cada tipo de operación, y en consecuencia si prosperara este criterio, en el futuro podría crearse un Registro para determinar qué instituciones están en condiciones de hacer préstamos contra vales amortizables, y así sucesivamente. A mi juicio, eso distorsiona el sistema teniendo en cuenta la forma en que está regulada la relación entre el Banco Central y las instituciones del sistema de intermediación financiera.

En segundo lugar, la exigencia de emitir un certificado habilitante para las instituciones del sistema de intermediación financiera que así lo soliciten, previo a todo acto contractual, puede generar una señal equivocada para la sociedad en cuanto a las responsabilidades que eventualmente contrae el Banco Central por haber otorgado ese certificado.

SEÑOR SANTORO.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SANTORO.- Hemos votado afirmativamente esta artículo aditivo presentado por el señor Senador Segovia por considerar que no afecta los objetivos que persigue el Proyecto de Ley que hemos aprobado.

Consideramos que la presencia del Banco Central calificando a las instituciones de intermediación financiera que se van a dedicar a estas actividades es apropiada y está dentro de la normativa relativa a dicha institución.

En lo que tiene que ver con la exigencia del certificado para estas instituciones a los efectos de intervenir en este tipo de operaciones, debemos decir que nos parece adecuado.

Repito, no se afecta para nada lo sustancial de este Proyecto de Ley y creemos que se le podrían agregar disposiciones realmente certificadoras de una llaneza total y amplia en esta actividad que sabemos muchas veces ha provocado, no por estas instituciones sino en circunstancias a las que se hizo referencia hace instantes, a través del Banco Hipotecario del Uruguay situaciones lamentables desde el punto de vista financiero.

SEÑOR PRESIDENTE.- Léase el tercer aditivo presentado por el señor Senador Segovia.

(Se lee:)

"El Banco Hipotecario del Uruguay reglamentará las condiciones técnicas, estructurales y financieras habilitantes de las Entidades de Intermediación Financiera mencionadas en el artículo anterior, determinando sobre su capacidad operativa y realizando la totalidad de controles de obra de acuerdo a las reglamentaciones que tenga en vigencia."

-En consideración.

SEÑOR SEGOVIA.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA.- La experiencia del Banco Hipotecario del Uruguay es la que permite tener una visión clara y global de las condiciones técnicas y estructurales que deben percibir las empresas que operen en esta intermediación. Este control lo realiza el Banco cuando concede créditos a cualquier empresa a nivel nacional; certifica en forma previa si esa empresa está en condiciones de realizar la obra, establece los mecanismos y controla su concreción. En ese sentido, buscamos el mantenimiento de la vinculación del Banco Hipotecario con el Banco Central y las empresas de intermediación financiera para el establecimiento de un control.

Cabe señalar que en este momento no existe ninguna empresa de intermediación financiera con una estructura capaz de adaptarse rápidamente a lo que establece el Decreto-Ley N° 14.261, porque se necesita una composición interna de mucha fuerza, que le permita este tipo de controles. Por consiguiente, entiendo que el Banco Hipotecario, con su larga experiencia en el problema, podría operar como órgano de contralor.

Por último, quisiera contar una anécdota. En una operación en que me tocó intervenir profesionalmente, el elemento de control que se estableció -y que puede aparecer en empresas que no estén debidamente constituidas- para una obra de siete u ocho pisos vinculada a la ladera de un cerro, no encontró el muro de contención.

Eso se debe a la falta de vinculación al propio trabajo interno que se puede dar en este tipo de empresas. Por tal motivo, este artículo pretende mantener la vinculación del Banco Hipotecario y, sobre todo, hacerlo con más fuerza en aquellos departamentos en que no existe ordenanza ni reglamentación para la construcción en propiedad horizontal.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

-6 en 26. **Negativa.**

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR HIERRO LOPEZ.- Hemos votado negativamente este artículo porque en la mañana de hoy hemos tenido oportunidad de consultar telefónicamente al señor Presidente del Banco Hipotecario, Ingeniero Noachas, quien consideró que la institución no estaría en condiciones de desarrollar adecuadamente este tipo de controles. Además, entendió que le podría distraer de sus cometidos principales. En esa medida, nos parece que para haber votado afirmativamente este artículo habría que haber consultado oficialmente al Directorio del Banco, el que se habría pronunciado en el sentido que acabo de manifestar.

Por otro lado, creo que este tipo de control técnico burocrático es el que precisamente podría alejar el interés de las entidades financieras, que es lo que estamos procurando atraer en este caso. Insisto que se trata de una disposición que iría en contra del espíritu de este Proyecto de Ley.

Por las razones expuestas, hemos votado negativamente este artículo aditivo.

SEÑOR SARTHOU.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador Sarthou.

SEÑOR SARTHOU.- Hemos votado este artículo aditivo porque nuestra experiencia profesional como Abogado en ventas de este tipo de propiedad horizontal de acuerdo con el Decreto-Ley N° 14.261 ha sido profundamente negativa para los promitentes compradores.

Nos parece que es importante que el Banco Hipotecario del Uruguay actúe a través de los mecanismos reglamentarios para beneficiar y proteger al que va a ser el destinatario de la propiedad horizontal y, en definitiva, va a ser el deudor de este préstamo hipotecario que está previsto. Nos parece que eso es fundamental para que no se reproduzcan situaciones

que ya se dieron en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay.

SEÑOR BERGSTEIN.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR BERGSTEIN.- Creo que así como está la ley, hay dos tipos de controles potenciales: por un lado, existe un control técnico -al respecto, el señor Senador Segovia dio un ejemplo sobre características técnicas de la obra, control que está a cargo de la Intendencia Municipal- y por otro lado hay un control que llamaríamos financiero, que es un control de avance de obra que consiste en fiscalizar la obra y constatar si el dinero se destina a su construcción. Esta fiscalización la hará el prestamista, el Banco, y seguramente al firmar el contrato de hipoteca no le va a dar el monto íntegro de dinero al promotor, sino que le irá exigiendo certificados de avance de obra que habrá de verificar con algún tipo de inspección. Este trabajo va a estar a cargo, precisamente, de aquel que se va a ver perjudicado ante cualquier irregularidad potencial por parte del deudor hipotecario.

Por lo tanto, si tenemos en cuenta el control técnico de las Intendencias Municipales y el control financiero del acreedor hipotecario que va a fiscalizar la marcha de la obra y el destino de los dineros, consideramos superflua una disposición de esa naturaleza, que asfixiaría el funcionamiento de esta operativa.

SEÑOR SEGOVIA.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA.- Con respecto a lo expresado por los señores Senadores Hierro López y Bergstein, quiero decir que las objeciones planteadas en el articulado y los complementarios estaban encaminadas en el sentido de que no es un control técnico burocrático, sino de contralor de obra. Cabe preguntarse hasta dónde la obra recibe un control técnico adecuado y lo propuesto no burocratiza la problemática sino garantiza el normal funcionamiento y realización de la obra. Justamente, mencionaba el ejemplo de un funcionario que iba a hacer un control técnico y no encontraba un muro de contención para un cerro, precisamente porque ese funcionario era municipal y esa Intendencia no disponía de controles técnicos porque no tenía reglamentación al respecto. Eso es lo que se pretendía subsanar con este artículo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Léase el cuarto y último de los aditivos presentados por el señor Senador Segovia.

(Se lee:)

"No se trasladan a las Entidades de Intermediación Financiera las potestades de los artículos 35 y 37 del Decreto-Ley Nº 14.261."

-En consideración.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

-7 en 24. **Negativa.**

SEÑOR SANABRIA. Solicito que se rectifique la votación.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se rectifica la votación.

(Se vota:)

-7 en 24. **Negativa.**

SEÑOR SEGOVIA.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR SEGOVIA.- Me parece extraña la votación en contra del artículo propuesto, por cuanto viene con fundamentación positiva en el Proyecto de Ley, el que en su última parte expositiva dice lo siguiente: "Por último, señalamos que las facultades excepcionales que el Decreto-Ley Nº 14.261 otorga el Banco Hipotecario del Uruguay, particularmente en sus artículos 35 y 37, no se extienden a la banca privada", etcétera.

Lo que vino como fundamentación para llevar el Proyecto adelante, ahora resulta que se vota en contra. Esto no parece muy normal. ¿Por qué? Como en el articulado del Proyecto no se establecía y simplemente se indicaba que eran potestades no transferibles a la banca privada, la idea con que se presentó el artículo complementario era para reforzar las argumentaciones del propio Proyecto y no para contradecirlas.

SEÑOR RICALDONI.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Senador.

SEÑOR RICALDONI.- Nosotros entendemos que estos términos que incluye el último de los artículos aditivos propuestos por el señor Senador Segovia son realmente innecesarios. Es muy claro, aunque la letra de este artículo aditivo no lo dice, que se está refiriendo exclusivamente a las potestades del Banco Hipotecario del Uruguay a que hacen alusión los artículos 35 y 37 del Decreto-Ley Nº 14.261; pero estas potestades están conferidas expresamente y nada más que al Banco Hipotecario del Uruguay. Y tan cierto es lo que digo que hasta en el Mensaje que envía el Poder Ejecutivo en

relación con este Proyecto de Ley hay un último párrafo que establece textualmente lo siguiente: "señalamos que las facultades excepcionales" -subrayo: "excepcionales"- "que el Decreto-Ley Nº 14.261 otorga al Banco Hipotecario del Uruguay, particularmente en sus artículos 35 y 37, no extienden a la banca privada, por ser sólo admisible en la órbita de la actuación estatal y no resultar imprescindibles para la generación del régimen de que se trata."

Es decir que son innecesarios y, probablemente, la inclusión de una norma -cuya buena intención admito- superabundante -como se suele decir- podría luego crear, en contra de nuestra intención general, alguna duda interpretativa, que quién sabe a dónde llevaría la comprensión de este Proyecto de Ley.

SEÑOR PRESIDENTE.- En consecuencia, ha quedado aprobado el Proyecto de Ley y será comunicado a la Cámara de Representantes.

(No se publica el texto del Proyecto de Ley aprobado por ser igual al considerado.)

8) SE LEVANTA LA SESION

SEÑOR PRESIDENTE.- No habiendo otros asuntos a consideración del Senado, se levanta la sesión.

Así se hace a la hora 17 y 9 minutos, presidiendo el señor Senador **Fernández Faingold** y estando presentes los señores Senadores **Astori, Bentancur, Bergstein, Cid, Chiesa, Dalmás, Gargano, Heber, Hierro López, Irurtia, Iturralde, Korzeniak, Millor, Pereyra, Pozzolo, Ricaldoni, Rodríguez, Sanabria, Santoro, Segovia, Storace** y **Virgili**.)

LIC. HUGO FERNANDEZ FAINGOLD
Presidente en ejercicio

Don Mario Farachio
Lic. Jorge Moreira Parsons
Secretarios

Don Freddy A. Massimino
Subdirector del Cuerpo de Taquígrafos

Corrección y Control de la Impresión
División Publicaciones del Senado

Dep. Legal Nº 205147/95